

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Nuovo decreto sulla cessione del credito e sconto in fattura bonus edilizi

Il d.l. n. 11 del 16.2.2023, recante misure urgenti in materia di cessione dei crediti, entrato in vigore il 17 febbraio – intervenendo, tra l'altro, sull'art. 121 del decreto "Rilancio" – introduce una serie di modifiche alla disciplina della cessione dei crediti e dello sconto in fattura.

Anzitutto, viene stabilito che, "ai fini del coordinamento della finanza pubblica", le pubbliche Amministrazioni non possano acquisire crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione e sconto in fattura. Dopodiché, viene affrontata la questione della responsabilità in caso di cessione dei crediti. E sotto questo profilo viene previsto che, ferme le ipotesi di dolo, il concorso nella violazione è in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrino di aver acquisito i crediti di imposta e che siano in possesso dei documenti elencati nel provvedimento. L'esclusione della responsabilità opera anche con riguardo ai soggetti correntisti, diversi dai consumatori o utenti, che acquistino i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della stessa banca, che si facciano rilasciare un'attestazione di possesso di tutta la suddetta documentazione. Il mancato possesso di parte di questa documentazione, comunque, non costituisce, da solo, "causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, il quale può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza". In questa prospettiva viene anche precisato che "sull'ente impositore grava l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario", ai fini della contestazione del concorso nella violazione e della sua responsabilità solidale.

Infine, il decreto in commento (che è attualmente all'esame del Parlamento per la sua conversione in legge) elimina, dalla sua entrata in vigore, la possibilità di optare per la cessione e lo sconto in fattura per i bonus edilizi (tra cui il superbonus), salvo per i casi in cui, in sostanza, le opere edilizie siano già avviate o si abbia titolo per avviarle (e, per il superbonus, nei condomini deve anche risultare già adottata la relativa delibera di approvazione).

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Comunicazione obbligatoria all'Enea per l'ecobonus

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 34151 depositata il 21.11.2022, ha accolto il ricorso presentato dall'Agenzia delle entrate nei confronti di un contribuente il quale aveva installato dei pannelli solari omettendo la comunicazione all'Enea.

Tale mancanza per la Suprema Corte costituisce una causa ostativa alla concessione del benefit fiscale previsto per l'intervento, rientrante nella riqualificazione energetica.

Per la prima volta, la Cassazione si è espressa sulla natura decadenziale dell'omessa comunicazione all'Enea entro il termine di legge, a valle di numerose sentenze della giurisprudenza di merito che in alcuni casi avevano confermato anch'esse la tesi della sua natura decadenziale (C.T.P. Novara 6.2.2017 n. 24/2/17; C.T.R. Trentino 15.2.2021 n. 20/21), mentre in altri casi avevano provveduto a negarla, specialmente sulla base del convincimento che, dal momento in cui sia dimostrabile l'effettuazione dei lavori e il sostenimento delle spese, andrebbe dato rilievo al principio della prevalenza della sostanza sulla forma (C.T.R. Lombardia 10.3.2015 n. 853/19/15, 16.5.2018 n. 2181/19/18 e 5 dicembre 2018 n. 5330/9/18; C.T.P. Milano 12.9.2017 n. 5287/2/17; C.T.P. Lecce 23.5.2018 n. 1709/1/18; C.T.R. Toscana 3.11.2020 n. 790/5/20).

La Cassazione fonda la propria posizione sul dato letterale dell'art. 4 comma 1-bis, lett. b), del d.m. 19.2.2007, ai sensi del quale "i soggetti che intendono avvalersi della detrazione [...] sono tenuti a [...] trasmettere all'ENEA entro novanta giorni dalla fine dei lavori...".

La formula normativa "i soggetti che intendono avvalersi della detrazione [...] sono tenuti a", presente anche nell'art. 6, comma 1, lett. g), del d.m. 6.8.2020 (noto come decreto "Requisiti") attualmente vigente, legittima ad attribuire all'omessa presentazione nei termini della comunicazione all'Enea quella valenza decadenziale che la Cassazione le dà nella sentenza in commento e che non potrebbe viceversa esserle assegnata ove il dato letterale della norma non subordinasse in modo inequivoco la spettanza della detrazione all'effettuazione di un determinato adempimento entro un certo termine.

A tal proposito occorre ricordare che il "confermato" effetto decadenziale può essere evitato, sanando l'omessa presentazione nei termini della comunicazione all'Enea, mediante ricorso all'istituto della remissione *in bonis*, di cui all'art. 2, comma 1, del d.l. n. 16/2012, il quale presuppone però che la violazione non sia stata ancora constatata e che il contribuente effettui la comunicazione entro i termini di presentazione della prima dichiarazione utile, versando anche la sanzione di cui all'art. 11, comma 1, del d.lgs. n. 471/97 nella misura minima di 250 euro. L'applicabilità dell'istituto della remissione *in bonis* all'omessa presentazione nei termini della comunicazione all'Enea è stata del resto espressamente confermata anche dalla consolidata prassi dell'Agenzia delle entrate (da ultimo, nella circolare 25.7.2022, n. 28). Resta però aperta la questione del termine per potersi avvalere della remissione *in bonis*, posto che per le Entrate il riferimento normativo alla "prima dichiarazione utile" sarebbe da leggersi nel senso della prima dichiarazione dei redditi i cui termini scadono successivamente al termine entro cui l'omesso adempimento avrebbe dovuto essere effettuato, mentre sembrerebbe assai più consono riferirsi alla prima dichiarazione dei redditi nel cui ambito la detrazione trova la propria prima utilizzazione.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Agevolazioni fiscali
e "tregua fiscale"
ex legge di bilancio 2023**

Con la circolare n. 2/E del 27.1.2023, l'Agenzia delle entrate, fornendo i primi chiarimenti in merito alla nuova "tregua fiscale" prevista dalla legge di bilancio 2023 (l. n. 197/2022), ha chiarito tra le altre cose, che "sono escluse dalla sanatoria le comunicazioni necessarie a perfezionare alcuni tipi di opzione o l'accesso ad agevolazioni fiscali, per le quali non è sufficiente il comportamento concludente adottato, tant'è che il legislatore ha previsto l'istituto della remissione *in bonis* per consentire ai contribuenti di sanare la violazione entro il termine della prima dichiarazione utile".

Tra le comunicazioni escluse dalla sanatoria in commento – evidenziano le Entrate – rientra, quindi, pure quella destinata all'Enea. Come confermato anche nella circolare dell'8.7.2020, n. 19/E, la certificazione all'Enea costituisce, infatti, uno dei documenti necessari per poter beneficiare della detrazione spettante per le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Pertanto – continua l'Agenzia –, attesa la similitudine con la sanatoria del 2019, si ritiene che la tardiva od omessa comunicazione all'Enea non rientri tra le violazioni formali oggetto di definizione agevolata.

Nella stessa circolare l'Agenzia ha inoltre precisato che restano "confermati i chiarimenti resi con la risoluzione del 18 aprile 2019, n. 46/E, con la quale è stato precisato, conformemente al parere del Ministero dello sviluppo economico, che la trasmissione all'ENEA delle informazioni concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico prevista dal comma 2-bis dell'art. 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, seppure obbligatoria per il contribuente, non determini, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla predetta detrazione, atteso che non è prevista alcuna sanzione nel caso non si provveda a tale adempimento".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

**No al regime
della cedolare secca
per il nudo proprietario**

Con la risposta n. 216 del 15.2.2023 (il cui testo è scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale, riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha escluso dall'applicazione del regime fiscale della cedolare secca il nudo proprietario che, avendo la disponibilità "di fatto" di una parte dell'immobile gravato di usufrutto a favore della madre, intenda locare lo stesso a terzi.

Il parere negativo dell'Agenzia è scaturito dalla considerazione della stessa che tale regime si pone in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario, ai fini dell'Irpef, che (...) non è imputato al nudo proprietario ai sensi dell'art. 26 del d.p.r. 22.12.1986, n. 917. E ciò contrariamente a quanto ritenuto invece dal contribuente istante che a sostegno della propria tesi ha richiamato l'ordinanza n. 18330 del 25.6.2021 nella quale la Corte di Cassazione ha affermato il principio per cui "il titolare del diritto reale di nuda proprietà su un immobile che ne abbia la disponibilità di fatto, può concedere il bene in locazione, ed i canoni pattuiti concorrono alla quantificazione della sua base imponibile, secondo la previsione generale di cui gli artt.li 23 e poi 26, del d.p.r. n. 917 del 1986".



CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.